

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bagi masyarakat Indonesia, tanah merupakan salah satu kebutuhan terpenting bagi kelangsungan hidup setiap orang terlebih merupakan sumber utama penghidupan dan mata pencahariannya. Sehingga harus diperhatikan, diperuntukkan dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat, baik secara perseorangan maupun secara gotong-royong. Dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Tanah dapat diartikan sebagai kebutuhan dasar dalam pelaksanaan kegiatan produktif manusia, baik sebagai wadahnya maupun sebagai faktor produksi. Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu lembaga hukum.¹ Oleh karena itu, jelaslah bahwa pencatatan yang sistematis dari tanah dan hak atas tanah merupakan hal yang sangat penting baik bagi perencanaan dan penggunaan tanah itu sendiri, serta bagi kepastian hukum atas tanah.

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia sama sekali tidak bisa dipisahkan dari tanah. Manusia hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Tanah merupakan tempat tinggal, tempat manusia melakukan aktivitas sehari-hari bahkan setelah

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang –Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2013, hal 25.

meninggal pun tanah masih diperlukan. Manusia dalam kehidupannya berkewajiban memelihara dan memanfaatkan segenap karunia kekayaan alam dengan sebaik-baiknya untuk kebutuhan hidupnya.

Kepentingan dan kebutuhan manusia akan tanah, dalam usahanya memperoleh sebidang tanah untuk kehidupannya, maka setelah manusia memperolehnya akan dipertahankan sebagai tempat perumahan, pertanian, perkebunan dan kebutuhan yang lainnya. Tidak dapat disangkal lagi tanah merupakan barang berharga dalam kehidupan manusia. Tanah bukan saja menjadi tempat tinggal, tetapi juga menjadi tempat di mana kebudayaan manusia berkembang, dan berlangsung secara turunturun. Dalam masyarakat agraris, kebutuhan akan tanah akan sangat penting terutama dalam keberlangsungan proses produksi pertanian sehingga besar kecilnya penguasaan atas tanah menentukan tingkat produktivitas.

Untuk pemenuhan kebutuhan ekonomis tanah juga dapat dijadikan obyek komoditi; yaitu dengan peralihan hak atas tanah yang dalam hal ini melalui jual beli tanah. pada tanggal 24 September 1960, pemerintah mengeluarkan peraturan tentang tanah yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang sekarang kita kenal dengan istilah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Sebuah kecamatan dipimpin oleh seorang Camat. Camat berperan sebagai kepala wilayah (wilayah kerja, namun tidak memiliki daerah dalam arti daerah kewenangan) ini salah satu fungsi Camat, karena melaksanakan tugas umum pemerintahan di wilayah Kecamatan, khususnya tugas-tugas atributif dalam bidang koordinasi

pemerintahan terhadap seluruh instansi pemerintahan di wilayah kecamatan, dalam hal ini mengkoordinasikan kegiatan pemberdayaan masyarakat, penyelenggaraan ketentraman dan ketertiban, penegakan peraturan perundang-undangan pembinaan penyelenggaraan pemerintahan desa atau kelurahan, serta melaksanakan tugas pemerintah lainnya yang belum dilaksanakan oleh pemerintahan desa atau kelurahan dan instansi pemerintah lainnya di wilayah kecamatan yang dimaksud dengan mengkoordinasikan bertujuan untuk mendorong kelancaran berbagai kegiatan ditingkat kecamatan.

Camat sebagai perangkat daerah juga mempunyai kekhususan dibandingkan dengan perangkat daerah lainnya dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsinya untuk mendukung pelaksanaan azas desentralisasi. Maka upaya menciptakan Negara hukum yang demokratisasi dapat diwujudkan dan direalisasikan dengan baik.² Kekhususan tersebut yaitu adanya suatu kewajiban mengintegrasikan nilai-nilai sosio kultural, menciptakan stabilitas dalam dinamika politik, ekonomi, dan budaya, mengupaya terwujudnya ketentraman dan ketertiban wilayah sebagai perwujudan kesejahteraan rakyat serta masyarakat dalam rangka membangun integritas kesatuan wilayah. Dalam hal ini, fungsi utama Camat selain memberikan pelayanan kepada masyarakat, juga melakukan tugas-tugas pembinaan wilayah.

Salah satu point penting dalam UUPA adalah pendaftaran tanah yang dapat disimpulkan sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau

² Haposan Siallagan dan Janpatar Simamora, *Hukum Tata Negara Indonesia*, Medan, 2017, hal 72.

Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti. Yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, yang dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat dengan PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu, mengenai pendaftaran tanah.

Pejabat lain dalam hal ini dimaksud adalah Camat sebagai PPAT Sementara, sebagaimana yang disebutkan di dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan bahwa “PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT”. Lebih lanjut pengaturan camat sebagai PPAT sementara di atur di dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam praktek pelaksanaan jabatan Camat selaku PPAT Sementara, wewenang yang dimiliki oleh Camat tersebut adalah sama dengan PPAT pada umumnya sebagaimana telah diuraikan di atas. Akan tetapi di daerah-daerah terpencil di mana Camat ditunjuk dan diangkat sebagai PPAT Sementara dalam melaksanakan tugasnya

juga melakukan perbuatan hukum yang berada di luar kewenangannya selaku PPAT sementara sering kali terjadi fakta yang didapati di lapangan bahwa banyak sekali hambatan hambatan maupun keterangan dalam penerbitan akta jual beli tanah, dan juga banyak sekali masyarakat yang tidak mengetahui dengan jelas dasar hukum yang mendasari keterangan jual beli tanah maupun akta jual beli. tanah, sehingga terjadi kekeliruan dan adanya kelalaian tanggungjawab camat sebagai PPAT sementara dalam penerbitan akta jual beli tanah.

Dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA sebagai landasan hukum dari Pendaftaran tanah disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dari kesimpulan diatas, lahirlah Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan di dalam Pasal 37 Ayat (1) dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa persyaratan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dari sisi ini maka penulis ingin mengkaji lebih dalam tanggung jawab dari seorang Camat untuk ditelaah karena bagi penulis, hal ini sangat menarik untuk dikaji lebih lanjut dalam proses peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli atas tanah di kecamatan dalam konteks menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi

masyarakat yang khususnya berada di kecamatan atas transaksi jual beli tanah yang dilakukannya.

Berdasarkan inilah penulis tertarik untuk menelitinya dan mengusulkannya dalam skripsi dengan judul: “ **TANGGUNG JAWAB CAMAT SEBAGAI PPAT SEMENTARA DALAM PENERBITAN AKTA JUAL BELI TANAH (Studi di Kantor Camat Sirombu, Kec. Sirombu, Kab. Nias Barat)** “.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan yang diajukan penulis adalah :

1. Bagaimana Tanggung jawab Camat sebagai PPAT sementara dalam penerbitan akta jual beli tanah?
2. Bagaimana Akibat hukum atas kelalaian Camat sebagai PPAT sementara dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui Tanggung jawab Camat sebagai PPAT sementara dalam penerbitan akta jual beli tanah
2. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum atas kelalaian Camat sebagai PPAT sementara dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan penelitian ini diharapkan ada manfaat yang dapat dihasilkan yaitu yang bersifat teoritis dan bersifat praktis yaitu :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Diharapkan dapat memberikan pengetahuan yang baru khususnya mengenai penerbitan akta jual beli tanah oleh Camat sebagai PPAT sementara
 - b. Diharapkan dapat memberikan penjelasan mengenai bagaimana akibat hukum atas kelalaian Camat sebagai PPAT sementara dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah
2. Manfaat praktis
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sebuah pedoman bagi pihak-pihak yang berkepentingan khususnya bagi masyarakat dalam melakukan penerbitan akta jual beli tanah kepada Camat sebagai PPAT sementara
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat tentang akibat hukum atas kelalaian Camat sebagai PPAT sementara dalam pembuatan akta jual beli tanah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN UMUM TENTANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

A.1. Pengertian PPAT

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut sebagai PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”³ serta dimuat didalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 UndangUndang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya yang disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut sebagai PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang –Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Universitas Trisakti,,2013) hal. 483

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.⁴

A.2. Sejarah PPAT

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (dikenal dengan UUPA), walaupun tidak disebutkan secara eksplisit dengan nama PPAT, tetapi hanya disebut sebagai Pejabat/ Namun jika melihat cakupan kewenangan dari Pejabat yang ditentukan dalam peraturan pemerintah tersebut semuanya terkait dengan perbuatan hukum mengenai tanah. Sehingga dapat ditafsirkan bahwa Pejabat yang dimaksud adalah Pejabat yang bertugas dan berwenang membuat akta tanah atas perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang bersangkutan.

Kedudukan PPAT termasuk akta-akta yang dilahirkannya, bentuk dan blangko aktanya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana sejak semula telah ditentukan dalam PP No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam PP tersebut dikenal dengan istilah pejabat dengan lingkup kewenangan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19.

⁴A.P.Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, Bandung, 1985 hal 40

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No 10 Tahun 1961) yang mengatur mengenai Pejabat, yaitu :

1. Pasal 19: "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah. menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut sebagai Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria".
2. Pasal 38: "Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 wajib menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya, menurut bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Agraria serta wajib pula menyimpan asli akta-akta yang dibuatnya."⁵

UUPA dalam hal ini memang tidak menyebut secara tegas tentang Jabatan PPAT, namun penyebutan tentang adanya Pejabat yang akan bertindak untuk membuat akta terhadap perbuatan hukum tertentu mengenai tanah, dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA. Dari semua peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum.

Namun, dalam peraturan perundang-undangan tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum. Maksud "pejabat umum" itu adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat

⁵ Media Notaris, *Keberadaan Jabatan PPAT bersumber pada UUPA* (<https://medianotaris.com> Diakses Pada Tanggal 07 Juni 2021.20:33).

umum di bidang atau kegiatan tertentu. PPAT adalah pejabat pembuat akta tanah yang menjalankan kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu yang bukan merupakan kewenangan seorang Notaris.

PPAT berbeda dengan Notaris tetapi seorang Notaris dapat merangkap menjadi PPAT, sedangkan adanya paham bahwa tidak semua PPAT adalah Notaris, diantaranya yang disebut sebagai PPAT Sementara seperti Camat dalam kondisi tertentu dan PPAT Khusus (Kepala Kantor Pertanahan dalam kondisi tertentu).

A.3. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam perundang-undangan PPAT maupun Notaris adalah merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik tertentu, yang membedakan keduanya adalah Landasan hukum berpijak yang mengatur keduanya. PPAT diatur dalam UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, PP No. 37 Tahun 1998, sedangkan Pejabat Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat Undang-Undang No. 30 Tahun 2004). Perbedaan tersebut tergambar dengan jelas dari lembaga hukum yang bertanggung jawab untuk mengangkat dan memberhentikan, tugas dan kewenangannya dalam rangka pembuatan akta-akta otentik tertentu, serta sistem pembinaan dan pengawasan Notaris dan PPAT. Pejabat Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri dalam hal ini Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, pembinaan dan pengawasan ada pada pejabat yang ada di bawah kementerian tersebut yakni Pengadilan Negeri. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN),

sedangkan pembinaan dan pengawasannya ada pada pejabat yang ditunjuk dalam tingkat daerah kabupaten atau kota hal ini Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Berdasarkan Pasal 1 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebutkan :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Untuk setiap Kecamatan atau daerah yang disamakan dengan itu (selanjutnya dalam Peraturan ini disebut: Kecamatan), diangkat seorang pejabat yang bertugas membuat akta perjanjian yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintahan No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya dalam Peraturan ini disebut: pejabat).⁶
3. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu

⁶ Harun AL Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1987) hal. 201

mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (kompetensi absolute) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan.

Pelaksanaan UUPA diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai tonggak sejarah keberadaan pejabat pembuat akta tanah yang dikenal sekarang ini, yang selanjutnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kedudukan PPAT sampai saat ini masih terus dipertahankan, sebagaimana dirumuskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, dimana PPAT dan Badan Pertanahan Nasional mempunyai hubungan fungsional satu sama lain dalam kaitannya.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24 ketentuan umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Pasal 1 angka 1 Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁷

A.4. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai peran yang sangat penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah. Kata “dibantu” dalam Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 disini tidak berarti bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan bawahan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang dapat diperintah olehnya, akan tetapi Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kemandirian dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya.⁸

Secara umum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai tugas pokok untuk melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah yang di sertai dengan pembuatan akta untuk bukti bahwa telah melakukan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah kepemilikan. Adanya hal tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dapat di jadikan dasar sebagai pendaftaran perubahan data atau untuk pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.

Perbuatan hukum yang di maksudkan mengenai hal atas tanah yang bisa dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang antara lain meliputi jual beli, memberi kuasa beban hak tanggungan, hibah, tukar menukar, pembagian hak

⁷ Shallmanalfarizy, “ *Mengenal Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*” (<https://shallmanalfarizy.com> Diakses Pada Tanggal 07 Juni 2021.20:33).

⁸ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta : Kencana, 2010) hal. 316

bersama, pemasukan ke dalam perusahaan dan pemberian hak pakai atau guna bangunan atas tanah hak milik PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) hanya mempunyai wewenang membuat akta mengenai hak atas tanah yang berada di lingkup kerjanya.

Mengenai tugas dari Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut :

- a. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan,
- b. Dari akte-akte yang dibuatnya, oleh pejabat harus dibuat daftar akte serta jika seorang pejabat mempunyai daerah kerja yang meliputi lebih dari satu Kecamatan, maka untuk tiap-tiap kecamatan harus dibuat daftar akte tersebut ,⁹
- c. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dna permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.

Sedangkan mengenai wewenang dari PPAT adalah sebagai berikut:

1. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum,
2. PPAT dapat membuat akta mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah (antara lain termasuk Hak Guna Usaha dan tanah bekas Hak Milik adat) atau hak-hak atas tanah yang menurut sifatnya dapat dialihkan atau dibebani Hak Tanggungan atau membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

⁹ Harun AL Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1987) hal. 203

3. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebutkan secara khusus dalam penunjukannya.

A.5. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Mengenai pengangkatan dan pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur didalam Pasal 3 dan 4 Peraturan Menteri Agraria No.10 Tahun 1961 Tentang Penunjukkan Pejabat yang dimaksudkan Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintahan Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak dan kewajibannya.

(1) yang dapat diangkat sebagai Pejabat yaitu :

- a. Notaris ;
- b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang Peraturan-peraturan Pendaftaran Tanah dan Peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan peraturan peralihan hak atas tanah;
- c. Para pegawai pamongpraja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat;
- d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

(2) Permohonan untuk diangkat menjadi pejabat disampaikan kepada Menteri Agraria, dengan perantaraan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah.¹⁰

Pemberhentian seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dilakukan oleh Menteri Agraria. dalam Pasal 8 PP No.37/1998, disebutkan PPAT berhenti menjabat karena :

¹⁰ Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung, 1982, hal 128.

- a. meninggal dunia; atau
- b. telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun; atau
- c. diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kota Daerah Tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT; atau
- d. diberhentikan oleh Menteri sementara dalam ayat (2) pasal tersebut menyebutkan bahwa : 1. PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a dan b, atau diberhentikan oleh Menteri.

B. PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PELAKSANAAN PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH

B.1. Pengertian Akta Jual Beli dan Jenis-jenis Akta

Secara konseptual, akta merupakan bukti tertulis. Akta jual beli yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *deed of sale and purchase*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *akte van verkoop en aankoop* merupakan akta atau bukti tertulis yang membuat klausula yang berkaitan dengan jual beli.¹¹ Didalam akta tersebut membuat hak dan kewajiban para pihak. Isi akta merupakan pernyataan

¹¹ H Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA DUA)*, (Depok : Rajawali Pers, 1987) hal. 45

resmi artinya bahwa apa yang tertulis dalam akta itu merupakan pernyataan yang sah dari pejabat atau para pihak dan dibuat menurut peraturan yang berlaku. Dalam hal

itu, akta-akta dapat dibedakan atas dua macam akta yaitu Akta Otentik dan Akta Dibawah Tangan.

Akta otentik itu mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, apalagi apabila akta itu memuat perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu, jadi apabila antara pihak-pihak yang membuat perjanjian itu terjadi sengketa, maka apa yang tersebut dalam akta otentik itu merupakan bukti sempurna, sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat-alat bukti lain.

Akta otentik juga dapat dimaksud dengan akta yang dibuat dan dipersiapkan oleh notaris atau pejabat resmi lainnya (misalnya Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara) untuk kepentingan pihak-pihak dalam kontrak. Dalam peraturan perundang-undangan disebutkan beberapa jenis kontrak yang harus dilakukan melalui akta otentik dan yang cukup dilakukan melalui akta dibawah tangan.

Akta dibawah tangan ini adalah akta yang hanya dibuat di antara mereka para pihak yang membuat akta atau dengan kata lain tanpa keterlibatan orang lain. Lazimnya dalam pembuatan serta penandatanganan akta di bawah tangan ini, tanpa adanya saksi yang turut serta dalam membubuhkan tanda tangannya. Padahal sebagaimana diketahui bahwa saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata.

Akta dibawah tangan dapat disangkal dan baru mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila diakui oleh kedua belah pihak, atau dikuatkan

lagi dengan alat-alat pembuktian lainnya. Karena itu dikatakan bahwa akta dibawah tangan itu merupakan permulaan bukti tertulis.¹²

B.2. Prosedur Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Oleh PPAT dan PPAT

Sementara

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 28 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dimana pada pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan ini menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan hibah wasiat. Meskipun dalam pasal hanya disebutkan dengan kata dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Akta Jual Beli merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas. Jika harga jual beli tanah belum dibayar lunas, maka pembuatan AJB belum dapat dilakukan.

Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika

¹² R.Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1993) hal. 44

peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain.

Dengan demikian, langkah pertama sebelum anda membeli atau menjual tanah dan bangunan adalah dengan mendatangi PPAT. Secara hukum peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui PPAT dan tidak dapat dilakukan dibawah tangan. Sebelum transaksi jual beli dilakukan, PPAT akan memberikan penjelasan mengenai prosedur dan syarat-syarat yang perlu dilengkapi baik oleh penjual maupun pembeli.

Sebelum dilakukan jual beli PPAT akan menerangkan langkah-langkah dan persyaratan yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli. Kepentingan lainnya adalah untuk menyerahkan asli sertifikat terlebih dahulu untuk dilakukan pengecekan terhadap kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat dan buku tanah yang ada di kantor pertanahan.¹³

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta yang telah ditetapkan bentuknya dalam rangka pemindahan hak ialah akta-akta : jual beli, hibah dan tukar menukar.¹⁴ Dimana akta-akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya menurut

¹³ Cermati, *Tata Cara Lengkap Mengurus Surat Perjanjian Jual Beli Tanah*, (<https://www.cermati.com> Diakses Pada Tanggal 07 Juni 2021.20:33).

¹⁴ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesi Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*,(Jakarta:Rajawali,1986),hal 7.

hukum dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli itu telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selalamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Tetapi, hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.

Untuk prosedur dalam pembuatan akta tanah oleh PPAT sementara yaitu:¹⁵

- a. Pembuatan Akta Jual Beli harus dihadiri penjual dan pembeli (suami istri bila sudah menikah) atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.
- b. Dihadirkan sekurang-kurangnya 2 saksi.
- c. PPAT Sementara akan membacakan dan menjelaskan isi Akta. Bila pihak penjual dan pembeli menyetujui isinya maka Akta akan ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi dan PPAT Sementara.
- d. Akta dibuat 2 lembar asli, satu disimpan oleh PPAT Sementara dan satu lembar lain akan diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan Balik Nama. Salinannya akan diberikan pada pihak penjual dan pembeli.

¹⁵ ML Sumartoputra, *Pelaksanaan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) Dalam Pembuatan Akta Otentik*, (<http://repository.unpas.ac.id> Diakses Pada Tanggal 26 Juli 2021.15:08).

Pendaftaran peralihan hak atas tanah (akta jual beli yang dibuat PPAT) ke Kantor Pertanahan terpenuhilah asas publisitas dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah, dan data yuridis berupa subjek hak maupun status hak dan pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan. Tahapan peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli dilakukan dalam tiga tahap yaitu persiapan jual beli, pembuatan akta jual beli, dan pendaftaran hak atau pendaftaran akta jual beli ke Kantor Pertanahan sebagai berikut penjelasannya :

1. Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli

Sebelum dilakukan jual beli tanah di hadapan PPAT ada beberapa persiapan yang dilakukan oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli), persiapan ini dilakukan agar kelak jual beli tanah yang dilakukan oleh kedua belah pihak tidak melanggar peraturan perundang-undangan dan agar syarat materil dan formil dalam perjanjian jual beli tanah itu terpenuhi. Mengenai persiapan yang harus dilakukan sebelum pembuatan akta peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 97 sampai 100 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, PPAT terlebih dahulu wajib melakukan pemeriksaan ke Kantor Pertanahan setempat untuk mengetahui tanah yang akan dialihkan ini sedang dalam sengketa atau tidak sedang ada disengketakan serta mengetahui kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang

bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli kepada Petugas Kantor Pertanahan. Pemeriksaan ini dilaksanakan untuk memiliki suatu tujuan yaitu mencegah terjadinya sertifikat palsu ataupun sertifikat ganda serta menghindari terjadinya penipuan dalam transaksi tanah dimana ternyata yang dijual bukan pemilik yang berhak.

Biasanya tidak semua transaksi jual beli tanah dapat dilakukan dalam artian oleh PPAT untuk dibuatkan aktanya. Dalam hal dan keadaan tertentu PPAT dapat menolak pembuatan akta jual beli hak atas tanah jika terdapat alasan itu. Menurut Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, PPAT berwenang menolak untuk membuat akta jual beli tanah apabila :

- a. Penjual tidak menyerahkan sertifikat asli hak atas tanah tersebut atau jika sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di kantor Pertanahan. Atau dapat dimaksud sertifikat tersebut diragukan keasliannya;
- b. Salah satu atau kedua belah pihak tidak berwenang melakukan jual beli tanah tersebut, misalnya hak atas tanah yang hendak dijual bukan miliknya penjual. Atau jika saksi yang akan menandatangani akta PPAT tidak berhak dan tidak memenuhi syarat untuk bertindak dalam jual beli tersebut;
- c. Salah satu atau kedua belah pihak, terutama pihak penjual, bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang ada pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak. Surat kuasa mutlak telah dilarang untuk digunakan sebagai dasar menjual jual beli. Surat kuasa mutlak biasanya didalamnya terdapat ketentuan atau klausula tidak dapat dicabut kembali dan tidak dapat batal atau dibatalkan dengan alasan apapun,

yang esensi sebenarnya dari surat kuasa tersebut adalah peralihan hak milik dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa;

d. Syarat adanya ijin untuk melakukan jual beli tidak dipenuhi padahal terdapat keharusan adanya ijin dari pejabat yang berwenang untuk mengalihkan hak atas tanah yang bersangkutan;

e. Pembuatan akta jual beli tidak boleh dilakukan jika objek jual beli yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridis atau apabila tanah itu sudah masuk pengadilan sebagai akibat adanya gugatan dari pihak lain;

f. Pembuatan akta jual beli tidak boleh dilakukan jika tidak dipenuhinya syarat-syarat yang telah ditentukan atau dilanggar larangan yang telah ditetapkan oleh undang-undang yang berlaku.

2. Tahap Pembuatan dan Penandatanganan Akta Jual Beli.

Setelah dilakukan persiapan pembuatan akta dan semuanya sudah memenuhi syarat dan ketentuan, maka kemudian dilakukan dengan pembuatan dan penandatanganan akta jual beli tanah oleh PPAT. Pembuatan akta jual beli tanah harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris atau surat kuasa otentik, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dibuat dengan akta dibawah tangan.

3. Tahap Pendaftaran Akta Jual Beli Atas Tanah

Setelah akta jual beli ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli, oleh PPAT dan para saksi, maka selanjutnya PPAT wajib menyampaikan akta jual beli dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan dalam waktu paling lambat tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

4. Penyerahan Sertifikat Hak Atas Tanah

Setelah dilakukan pencatatan pemegang hak baru pada sertifikat hak atas tanah dimana sebelumnya dilakukan hal sama pada buku tanah dan daftar-daftar lainnya maka berarti sertifikat hak atas tanah telah selesai dibalik nama atau dicatat perubahan nama pemilik baru hak atas tanah yang bersangkutan. Kemudian sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegangnya haknya dari pemegang hak lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh Kepala Kantor diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah kepada pembeli selaku pemegang hak baru atau kuasanya apabila pengurusan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dikuasakan kepada orang lain dengan menunjukkan surat kuasa penerimaan sertifikat.

B.3. Syarat-syarat Jual Beli Hak Atas Tanah

Sebelum jual beli dilakukan antara pemilik tanah dan calon pembeli, tentunya sudah dicapai kata sepakat mengenai akan dilakukannya jual beli itu. Kata sepakat itu

menimbulkan perjanjian, yang kiranyanya dapat disebut perjanjian akan melakukan jual-beli.¹⁶

Untuk melakukan suatu transaksi jual beli atas tanah, maka tentunya ada syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli :¹⁷

1. Syarat Materil

Syarat Materil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut :

a. Pemberi berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang diberinya, tergantung hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah (Pasal 21 UUPA).¹⁸

b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah 2 orang maka

¹⁶ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesi Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta:Rajawali,1986),hal 17.

¹⁷ Fredrik Mayore Saranaung, *Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli menurut Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997*, (<https://media.neliti.com>. Diakses Pada Tanggal 26 Juli 2021. 15:20).

¹⁸ Undang-undang No. 5 tahun 1960 *Tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria*.

yang berhak menjual tanah itu adalah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja bertindak sebagai penjual.

c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa.

2. Syarat Formal

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya. Akta Jual beli menurut Pasal 37 PP 24/1997 harus dibuat oleh PPAT.

Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu :

1. Jika tanahnya sudah bersertifikat : sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.
2. Jika tanahnya belum bersertifikat : surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatannya setelah selesai dilakukan jual beli. Dimana untuk mendapatkan hak milik atas suatu benda salah satunya yaitu melakukan penyerahan yang didasari dengan adanya suatu peristiwa perdata seperti jual beli.¹⁹

¹⁹ James Julianto Irawan, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis Dan Praktis*, Jakarta 2014, hal. 28

UUPA sendiri juga menganut sistem registration of title (pendaftaran hak). Dimana, dalam hal ini yang disebut jual beli hak milik atas tanah didasarkan pada hukum adat, dimana jual beli bersifat tunai, maka saat beralihnya hak kepada pembeli adalah pada saat jua beli dilakukan dihadapan PPAT. Namun demikian, untuk mengikat pihak ketiga termasuk pemerintah setelah dilakukannya transaksi jual beli dihadapan PPAT, dengan dilakukan pendaftaran terlebih dahulu untuk menjamin kepastian hukum.

Dalam hukum pertanahan, selain transaksi jual beli tanah dapat dilaksanakan oleh PPAT Umum. Camat atau Kepala Desa juga dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara oleh Kepala BPN. Hal ini perlu dikarenakan mendapat perhatian secara serius dalam rangka melayani masyarakat terpencil dalam pembuatan akta jual beli PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Selain itu karena fungsinya dibidang pendaftaran tanah sangat penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus di laksanakan diseluruh wilayah Negara. Oleh karena itu, di wilayah yang belum ada PPAT. Camat dan Kepala Desa perlu ditunjuk sebagai PPAT Sementara.

B.4. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dibawah Tangan

Dalam masyarakat kita masih banyak yang melakukan jual beli tanah tidak dilakukan dihadapan PPAT dengan kata lain jual beli tanah dilakukan dibawah tangan. Hal ini sangatlah wajar karena hukum tanah kita yang berdasarkan pada

hukum adat, sehingga akibat hukum dari perbuatan akta yang dilakukan pun berbeda dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT.

Kekuatan pembuktian legalisasi akta dibawah tangan hanyalah mempunyai kekuatan pembuktian formil yaitu kekuatan pembuktian yang memberikan kepastian bahwa benar telah terjadi suatu kejadian yang dimuat dalam akta dibawah tangan oleh para pihak atau pejabat umum telah mengakuinya. Akta yang dibuat dihadapan PPAT dapat digunakan sebagai alat bukti jika terjadi sengketa dikemudian hari bahwa telah dilakukan perbuatan hukum jual beli tersebut serta berfungsi untuk keperluan pembayaran mengenai pemindahan hak ke kantor pertanahan sehingga dapat di catat didalam sertifikatnya.

Dalam hal suatu akta tidak dibuat dihadapan PPAT, maka akta tersebut hanya sebagai surat tertulis bagi kedua belah pihak saja, tanpa kekuatan mengikat kepada pihak ketiga mengenai perbuatan hukum yang pernah dilakukan maka tidak dapat dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan untuk dicatat didalam sertifikatnya tanpa disertai dengan akta PPAT.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dalam penelitian ini terbatas hanya pada permasalahan yang penulis teliti tentang bagaimana tanggung jawab Camat Sirombu sebagai PPAT sementara dalam penerbitan akta jual beli tanah dan bagaimana akibat hukum atas kelalaian Camat Sirombu sebagai PPAT sementara dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah.

B. Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian ini sumber bahan hukum yang digunakan adalah menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer adalah sebuah data yang langsung didapatkan dari sumber dan diberi kepada pengumpul data atau peneliti. Data sekunder adalah sumber penelitian yang diperoleh penulis secara tidak langsung melalui media perantara. Selanjutnya bahan hukum yang digunakan untuk memperoleh data sekunder adalah sebagai berikut ²⁰:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer yang penulis gunakan yaitu :

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
2. Undang-undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria
3. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006
4. Peraturan Pemerintahan Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016
5. Hasil wawancara berdasarkan penjelasan dari Camat Kecamatan Sirombu

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2005, hal. 141

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu berbagai bahan hukum yang terdiri dari hasil buku-buku teks, jurnal, artikel, internet dan sebagainya.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu berbagai bahan hukum yang memberikan informasi atau petunjuk tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus-kamus hukum dan ensiklopedia.

C. Metode Penelitian

Untuk memperoleh suatu kebenaran ilmiah dalam penulisan skripsi, maka digunakan teknik pengumpulan data dengan cara :

a. Metode Penelitian Lapangan

Pengumpulan data yang berhubungan dengan topik penelitian. Pengumpulan data ini berupa wawancara yang dilakukan terhadap Camat Sirombu guna memperoleh informasi atau data-data yang diperlukan dalam skripsi ini.

b. Metode Penelitian kepustakaan

Mempelajari dan menganalisis data yang berkaitan dengan topik penelitian dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan yang meliputi peraturan perundang-undangan, buku-buku, maupun bahan bacaan lainnya yang berhubungan dengan materi yang dibahas dalam skripsi ini.

D. Analisis Bahan Hukum

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh kemudian dikelola, dianalisis dan disusun secara sistematis. Dengan

mendeskripsikan dan menganalisis data-data yang diperoleh dari studi pustaka dan di lapangan kemudian di tarik kesimpulan secara deduktif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan di bahas.